

# Württembergische Staatstheater

## Umsetzungskonzept Sanierung und Erweiterung

Stand November 2019



Baden-Württemberg

Vermögen und Bau / Amt Stuttgart

# Ablaufplan / Meilensteine

Verwaltungsrat  
(Beschlüsse / Aufträge)

2019

2020

05. November

...

25. März

...

17. Juni

...

09. November



## Sitzung des Verwaltungsrats

Vorstellung  
Umsetzungskonzept mit  
Kostenrahmen

Vorstellung Interim mit  
Kostenrahmen

Beschluss zum weiteren  
Vorgehen

Beteiligte:  
VB-BW  
Stadt Stuttgart  
WST

## Sitzung des Verwaltungsrats

Bericht zum Sachstand

Beteiligte:  
VB-BW  
Stadt Stuttgart  
WST

# Ausgangslage

## Flächen

Bestand	28.642 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche
Bedarf gesamt	39.092 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche
zusätzlich zu bauen	10.450 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche

## Rahmenbedingungen

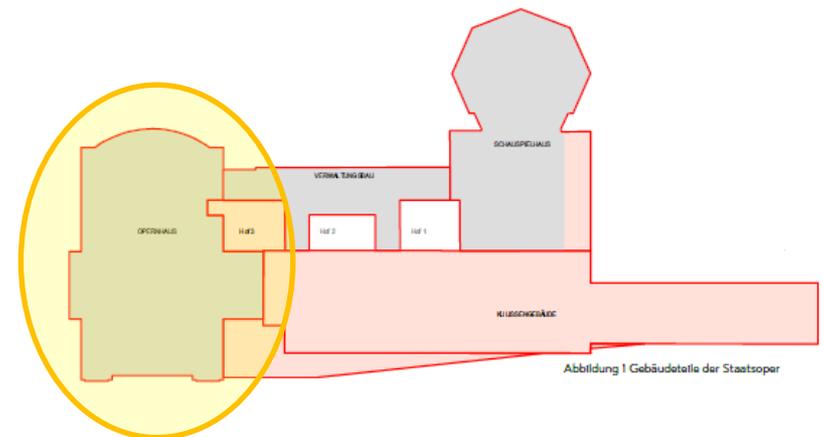
- Städtebauliche Parameter / Vorgaben
  - Radweg - Hauptradrouten
  - Königin-Katharina-Stift - nicht verfügbar für Umnutzung
  - Straßenführung am Gebhard-Müller-Platz / Ecke Schillerstraße (B14-Wettbewerb Stadt Stuttgart), eventuell Änderung der Verkehrsführung erforderlich
  - Festlegung der maximal zulässigen Kubatur durch die Stadt Stuttgart
- Geologie
- Stadtbahntunnel
- S21
- ENBW Unterwerk und Fernwärmeleitungen
- Telekommunikationsleitungen



# Umsetzungskonzept

## Sanierung Opernhaus

- Sanierung und Modernisierung Zuschauer- und Bühnenhaus
- Einbau einer vollwertigen Kreuzbühne mit Hinter- und Seitenbühne sowie Versetzen des Mittelrisaliten nach Süden zur Erweiterung der Seitenbühne Süd
- Einbau einer Drehbühnentasche zur Lagerung des Drehscheibenwagens
- Abbruch und Neubau aller haustechnischen Gewerke
- Abbruch und Neubau aller bühnentechnische Anlagen
- Herstellung der Barrierefreiheit über neue Aufzüge im Neubau Hof 3



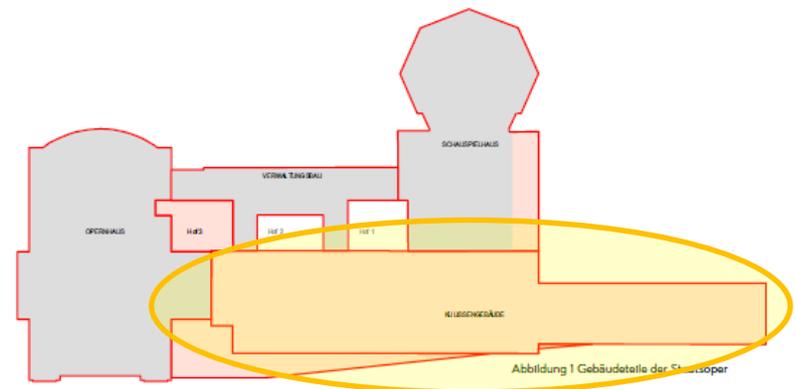
# Umsetzungskonzept

## Neubau Kulissengebäude

- Abbruch und Neubau des Kulissengebäudes mit zwei Untergeschossen und 5 Obergeschossen
- Anbindung an das Opernhaus und an das Schauspielhaus
- Neubau 2. UG - 5. OG: das 2. UG wird über die vorgegebene Kubatur hinaus erweitert. Die Nutzungen Werkstätten, Lager, Büros, Probenräume für Orchester, Oper und Ballett verteilen sich über alle Geschosse

Ergänzend sind folgende Punkte für das Kulissengebäude betrachtet worden:

- vorbereitende Maßnahmen, Verlegen Kabel EnBW für Neuanschluss und Interimslösung, um das Schauspielhaus während der Bauzeit betreiben zu können
- Stadtbahn Baugrube und Überbauung
- Baugrube, Wasserstand und Gipskeuper
- Tiefbauwerk EnBW, Baugrube und Überbauung mit einer Drehbühne für die Anlieferung



# Umsetzungskonzept

## Umstrukturierung und Anpassung

### Hof 3

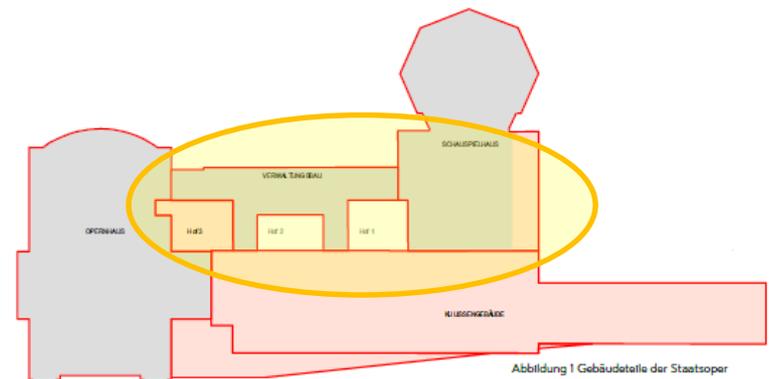
- Abriss Böhm Pavillon, Neubau 1. UG - 4. OG als Erschließungsbau mit öffentlichen Funktionen für das Opernhaus, u.a. Kartenverkauf, Tagesbar, Einführungsveranstaltungen, Restaurant
- Neue ebenerdige Erschließung von der Parkseite als zweiter Haupteingang mit Treppe und zwei Aufzügen zur barrierefreien Anbindung an die Oper

### Verwaltungsbau

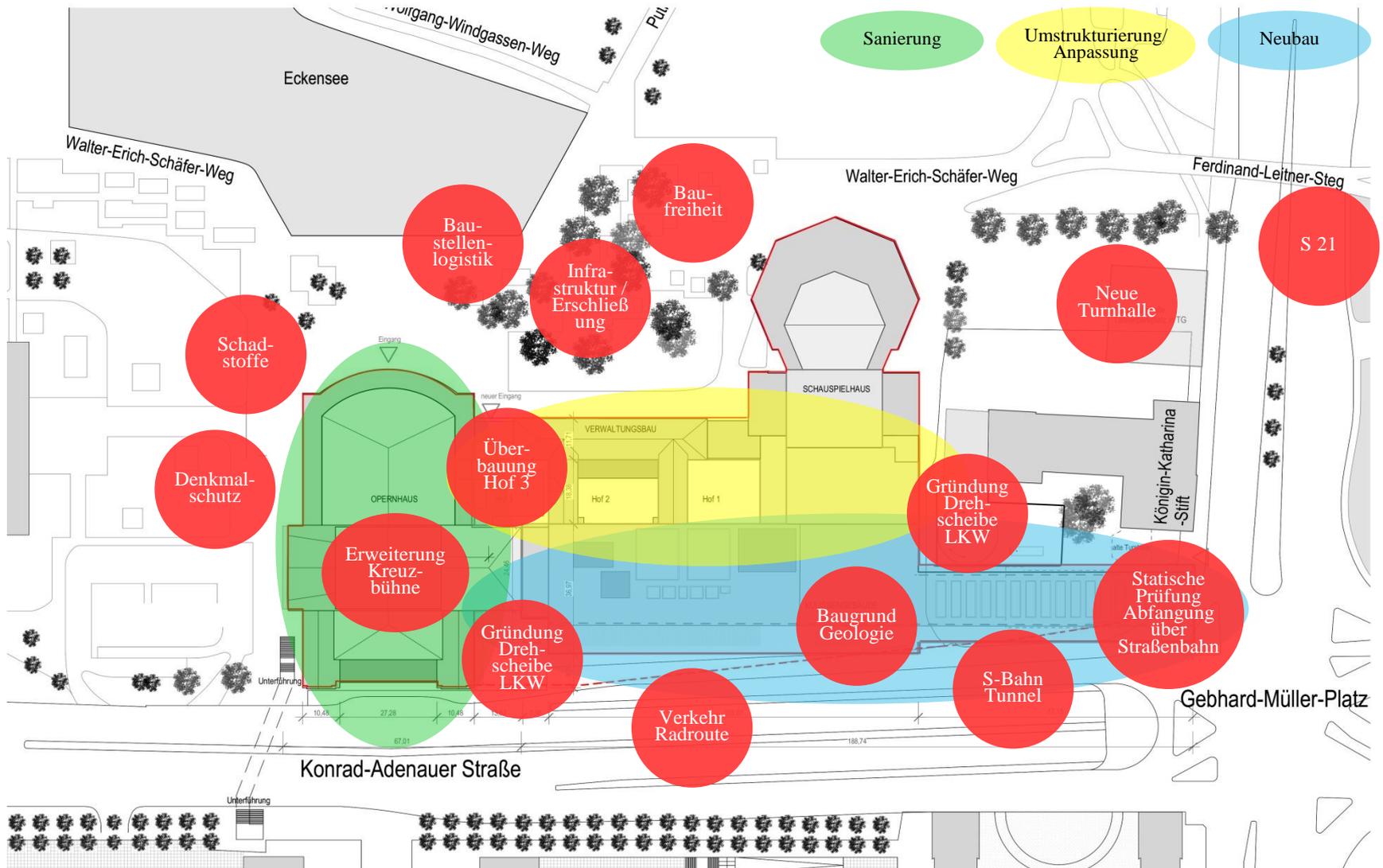
- Einbau einer neuen Kantinenküche im Untergeschoss
- Fassadensanierung, Dachsanierung, Ertüchtigung von Geschosdecken und Wänden
- Neuinstallation von HLSK, Elektro, neue WC-Anlagen

### Schauspielhaus

- Anbau und Aufbau (Anheben des Daches im 5. OG)
- Anbindung des Kulissengebäudes an die Bestandshöhen über Treppen, Rampen und Aufzüge
- Ergänzung des Gebäudes Richtung Norden
- Umstrukturierung der Anlieferung und Erschließung unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Höhen von Kulissengebäude und Schauspielhaus

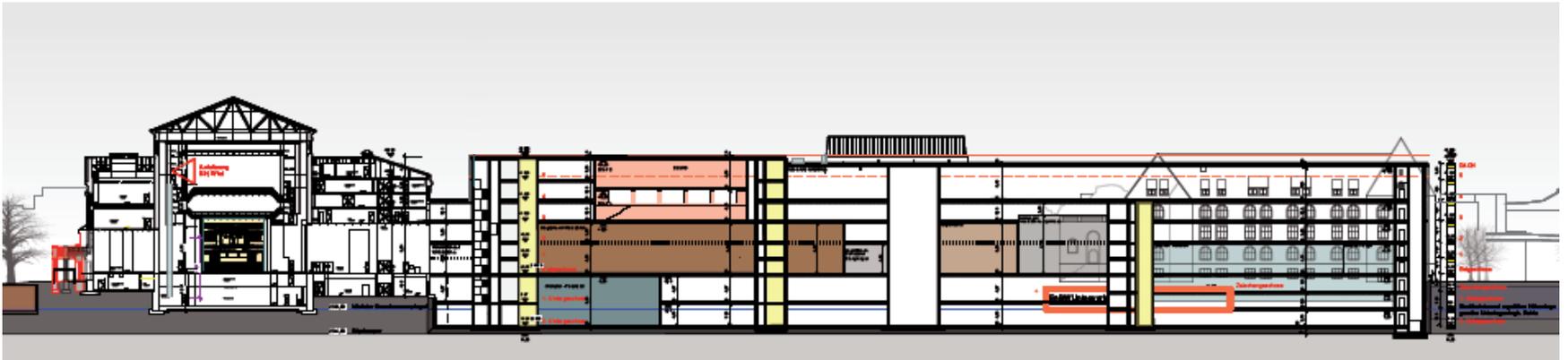


# Umsetzungskonzept





# Raumscharfe Studie



Längsschnitt

# Raumscharfe Studie

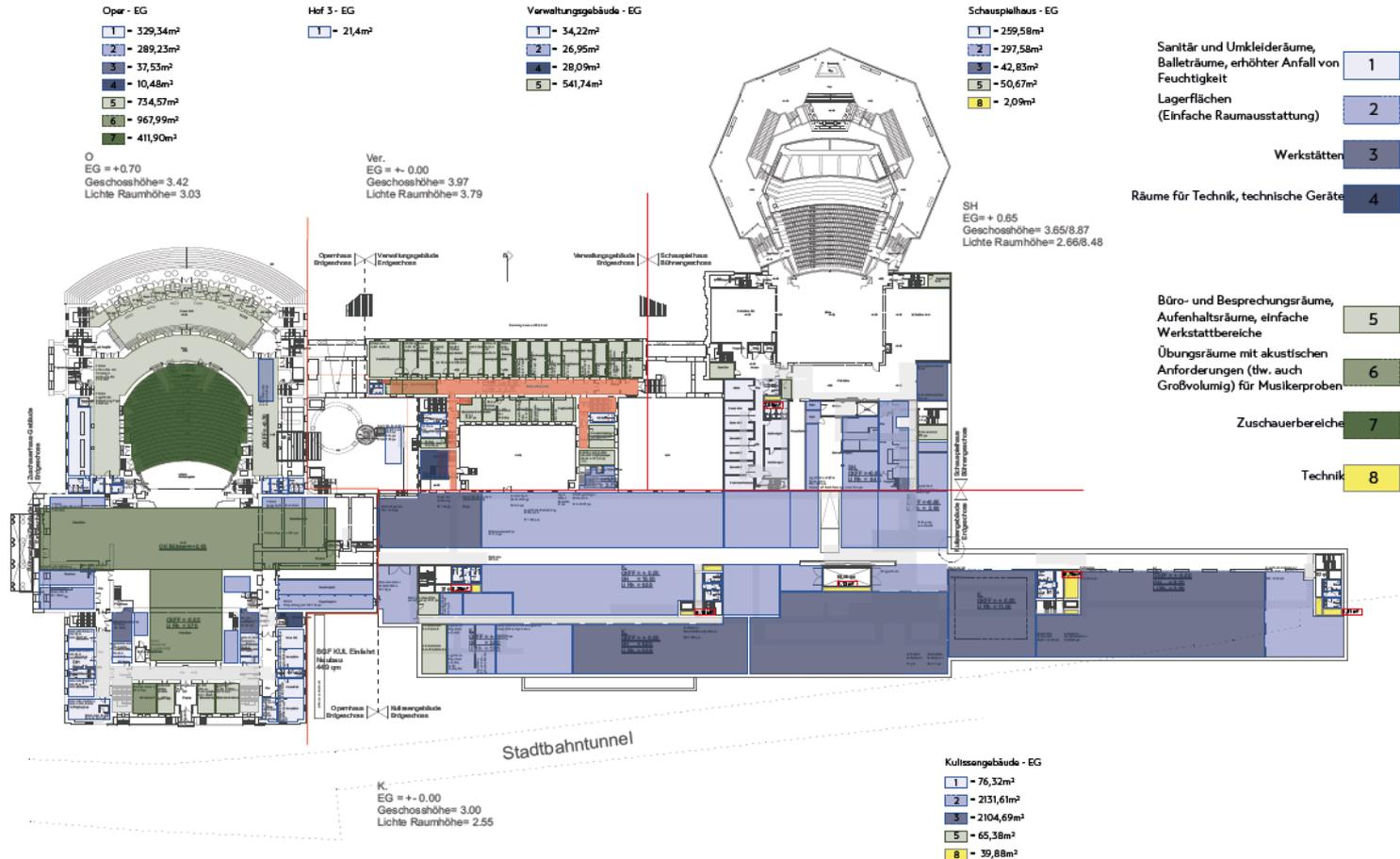
Mit der raumscharfen Studie wird der vollständige Flächenbedarf der WST unter Berücksichtigung der maximalen Ausnutzung der städtebaulichen Parameter und zweier kompletter Untergeschosse grundsätzlich knapp nachgewiesen.

Die raumscharfe Studie zeigt jedoch auch, dass

- nach aktueller Erkenntnis im Wettbewerb räumlich und städtebaulich keinerlei Spielraum für Optimierungspotential der Gestaltung und betrieblichen Organisation bleibt
- es je nach Technikkonzept zu erheblichen Flächenmehrungen kommen kann
- keinerlei Reserveflächen verfügbar sind und ein hohes Risiko besteht, dass der Wettbewerb ein unzureichendes Ergebnis ergibt, da die notwendigen Flächen nicht in ausreichendem Maß berücksichtigt oder die städtebaulichen Parameter nicht eingehalten werden.

Unabhängig davon bestehen bislang nicht verifizierte Risiken und Abhängigkeiten bei Baugrund/Geologie, Gründung, Denkmalschutz, Baustellen-Logistik und Baustelleneinrichtung, S21 oder Verkehrsbauwerken.

# Grobkostenschätzung



Vorgehensweise Kostenschätzung auf Grundlage der raumscharfen Studie  
Nutzungszuordnungen EG



# Grobkostenschätzung

**Grobkostenschätzung auf Basis der raumscharfen Studie, ohne Interim und Schulturnhalle**  
 Kostenstand 2. Quartal 2019

<b>Module</b>	<b>GBK</b>	<b>Aufschlag 30 % aufgrund geringer Planungstiefe</b>	<b>GBK inkl. Auf- schlag 30 %</b>
Sanierung Oper	260	+ 78	= 338 Mio. Euro
Neubau Kulissengebäude	200	+ 60	= 260 Mio. Euro
Umstrukturierung und Anpassung Hof 3, Verwaltungsbau, Schauspielhaus	90	+ 27	= 117 Mio. Euro
<b>Kostenrahmen Stand heute</b>	<b>550</b>	<b>bis</b>	<b>715 Mio. Euro</b>
<b>Kostenrahmen indiziert*</b>	<b>737</b>	<b>bis</b>	<b>958 Mio. Euro</b>

\*Indizierung von 4% für Jahr 1 - 4 und 3% für Jahr 5 - 10 bezogen auf den voraussichtlichen mittleren Vergabezeitraum 2029

# Kostenentwicklung

## Kostenentwicklung ab Vorbereitung Wettbewerb bei einer Indizierung von 3,5 % / Jahr

Auftrag Wettbewerb	2019	2020	2021
Kostenrahmen indiziert	740 - 960 Mio. Euro	+ 30 Mio. €	+ 60 Mio. Euro